



## InfoBrief

**März 2022**

Krieg ist, wenn die Unschuldigen in die Hölle müssen.

Markus Keimel

Sehr geehrte Mandanten, sehr geehrte Geschäftsfreunde,

in höchst unsicheren Zeiten hat der Gesetzgeber wieder viele zeitraubende Aufgaben für den Steuerbürger. Diese betreffen vor allem die Themen

- **Grundsteuerreform** und
- **Transparenzregister**.

Wir werden Sie natürlich bei diesen Themen begleiten und geben Ihnen einen Überblick, wie die Verfahren ablaufen und welche Vorarbeiten Ihrerseits erforderlich sind. Bitte vergessen Sie auf keinen Fall uns mitzuteilen, ob wir für Sie tätig werden dürfen und beauftragen uns bitte frühzeitig.

Bitte prüfen Sie unbedingt, ob Sie im ersten Quartal 2022 immer noch von Corona-bedingten Umsatzrückgängen betroffen sind. Bis zum 30. April 2022 können noch Anträge für die Überbrückungshilfe IV sowie die Neustarthilfe 2022 gestellt werden.

Daneben gibt es wieder viele Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht. Wie immer gilt: Bei allen Rückfragen sprechen Sie uns gerne an. Bleiben Sie vor allem gesund!

Ihr Team von der HKPG

Privatbereich

### 1. Grundsteuerreform

**In der Zeit vom 1. Juli bis 31. Oktober 2022 müssen für grundsteuerrelevante Objekte Neubewertungen der Objekte durchgeführt werden. Betroffen sind alle Eigentümer privater oder gewerblicher Grundstücke, von Wohneigentum oder eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Die Neuregelung tritt zum 1. Januar 2025 in Kraft.**

Ab 2025 wird die Grundsteuer komplett neu berechnet. Im Jahr 2022 müssen Finanzämter dafür bundesweit den Grundbesitz neu bewerten und die neuen Grundsteuermessbeträge festsetzen. Aufgrund des Umfangs der Meldungen ist für die rechtzeitige Übermittlung der Grundstücks- und Immobilienwerte eine frühzeitige Zuarbeit und Beauftragung erforderlich. Die Aufforderung erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung, so dass Sie nicht per Schreiben vom Finanzamt zur Abgabe der Erklärung aufgefordert werden.

Grundsätzlich gilt für die Berechnung der neuen Grundsteuer das sog. Bundesmodell. Nur Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene Modelle entwickelt. Je nachdem, wie das Grundstück bebaut ist, gibt es hier unterschiedliche Bewertungsverfahren:

Ertragswertverfahren: Dieses gilt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohneigentum.



Sachwertverfahren: Dieses gilt für Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke und bei Teileigentum.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke erfolgt ganz einfach anhand der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert. Der Grundsteuerwert ermittelt sich im Rahmen des Bundesmodells anhand verschiedener Parameter. Das sind beim Ertragswertverfahren insbesondere:

- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert
- Immobilienart
- Alter des Gebäudes
- Wohnfläche
- Mietniveaustufe
- monatliche Nettokaltmiete in Euro/qm

Beim Sachwertverfahren orientiert sich die Berechnung des Grundsteuerwerts u.a. an diesen Werten:

- Herstellungskosten Gebäude
- Grundfläche Gebäude
- Alter des Gebäudes
- Grundstücksfläche
- Bodenrichtwert

Für jedes Objekt werden für die Erklärung die folgenden Angaben benötigt:

- Lage des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft
- Gemarkung, Flur und Flurstück des Grundvermögens
- Eigentumsverhältnisse
- Grundstücksart (unbebaut, Wohngrundstück, andere Bebauung)
- Fläche des Grundstücks
- ggf. Wohnfläche bzw. Grundfläche des Gebäudes
- mehrere Gemeinden [ja/nein]
- Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]
- Nutzungsart
- Baudenkmal [ja/nein]
- ggf. Abbruchverpflichtung

Sie finden die entsprechenden Daten zum Beispiel im Kaufvertrag, in der Flurkarte, im Grundbuchblatt, im Einheitswertbescheid, im Grundsteuerbescheid, in der Teilungserklärung. Bitte lassen Sie uns die Unterlagen, aus denen sich die entsprechenden Daten ergeben, per E-Mail vollständig zukommen. Sollten diese erforderlichen grundstücksbezogenen Daten nicht (mehr) auffindbar sein, kann eine Flurkarte beim Vermessungsamt und ein Grundbuchauszug beim zuständigen Amtsgericht beantragt werden.

Steht der Grundsteuerwert fest, wird darauf die Steuermesszahl angewendet. Diese beträgt beim Bundesmodell 0,31 ‰ für Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungen und Mehrfamilienhäuser und 0,34 ‰ für alle anderen Grundstücksarten. Dadurch erhält man den Steuermessbetrag. Sowohl Grundsteuerwert als auch Steuermessbetrag werden vom Finanzamt in einem Feststellungsbescheid festgesetzt.

Den Grundsteuerbescheid selbst erlässt wie bisher auch die Gemeinde. Wie hoch die zu zahlende Grundsteuer ab 2025 ausfallen wird, lässt sich jetzt noch nicht sagen. Dies hängt vor allem davon ab, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen werden.

## Unternehmer und Freiberufler

### 1. Transparenzregister

**Mit dem InfoBrief Oktober 2021 hatten wir ausführlich über die Meldepflichten nach dem Transparenzregister informiert. Gemeldet werden müssen natürliche Personen als**

**wirtschaftliche Berechtigte in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle sich eine Gesellschaft befindet.**

Derart wirtschaftliche Berechtigte sind Personen, die mehr als 25% der Anteile halten oder die durch ihre Rechtsstellung die juristische Person führen. Entscheidend hierfür ist eine beherrschender Einfluss.

Für bisher nicht eintragungspflichtige Gesellschaften in der Rechtsform der Aktiengesellschaft, der Europäischen Gesellschaft und der Kommanditgesellschaft auf Aktien gilt eine Übergangsfrist für die Nachmeldungen bis zum 31.3.2022. Gesellschaften in den Rechtsformen GmbH, Genossenschaft, Europäische Genossenschaft oder Partnerschaft müssen ihren Meldepflichten bis zum 30.06.2022 nachkommen.

Von der Meldepflicht ausgenommen sind weiterhin:

- Nicht eingetragene Vereine,
- Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR),
- Stille Gesellschaften,
- Erbengemeinschaften (soweit keine Geschäftsanteile in der Erbmasse sind).

Bitte beachten Sie unbedingt, dass vor den Schlussabrechnungen zur Überbrückungshilfe die Erfüllung der Meldepflichten zum Transparenzregister angezeigt ist.

Die Meldung erfolgt über eine vom Bundesanzeiger-Verlag bereitgestellte Plattform. Folgende Angaben müssen gemacht werden:

- Vor- und Familienname,
- Geburtsdatum,
- Wohnort,
- Art und Umfang der wirtschaftlichen Interessen und
- Staatsangehörigkeit.

Bitte beauftragen Sie uns rechtzeitig mit der Eintragung, wenn Sie dies durch uns durchgeführt haben wollen.

**2. 5,5 % Abzinsung von Gesellschafterdarlehen**

**Ja, urteilte das Finanzgericht Münster. Es hat keine verfassungsrechtlichen Bedenken bzgl. des Abzinsungssatzes von 5,5 % - auch nicht angesichts der derzeitigen Niedrigzinspolitik.**

Die Bilanzen des Klägers, der ein Autohaus führt, weisen seit 1996 bzw. 1998 zwei Darlehen von Geschäftspartnern aus. Zur Verzinsung und zu Rückzahlungsmodalitäten der Darlehen wurde nichts vereinbart. Das Finanzamt behandelte die Darlehensverbindlichkeiten als unverzinsliche Darlehen mit unbestimmter Laufzeit und zinstete sie mit 5,5 % ab. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten kam das Finanzamt auf einen Vervielfältiger von 0,503. Den Differenzbetrag zur valutierten Darlehensverbindlichkeit erfasste es gewinnwirksam. Der Kläger machte geltend, dass es sich hier um langfristige Darlehen handelte, die auch dem Grunde nach dem Abzinsungsgebot unterliegen. Jedoch sind nach Auffassung des Klägers durch die wirtschaftliche Entwicklung und die seit 2012 herrschende Niedrigzinsphase auf dem freien Markt die Abzinsungssätze überholt, da sie eben diese Entwicklung nicht widerspiegeln. Nach Ansicht des Klägers ist deshalb keine Abzinsung zu berücksichtigen.

Die Klage blieb ohne Erfolg. Nach Ansicht des Finanzgerichts bestehen keine Zweifel gegen die Verfassungsmäßigkeit hinsichtlich des Abzinsungssatzes von 5,5 %. Der Abzinsungssatz ist eine interne Rechengröße der Bewertung einer langfristigen und unverzinslichen Verbindlichkeit. Dementsprechend geht es um die zutreffende wirtschaftliche Belastung eines Unternehmens. Der Minderaufwand infolge der Zinslosigkeit wird dabei kapitalisierend als Ertrag vorweggenommen. Darüber hinaus wirtschaftet das Unternehmen mit den nicht gezahlten Zinsen, wodurch ein weiterer positiver Effekt entstehe. Eine Abstellung allein auf vergleichbare Zinssätze ist daher nicht geboten. Mit dem Abzinsungssatz wird daher vielmehr die Rendite, die durch das verbilligte Darlehen erwirtschaftet werden kann, ausgeglichen.



### 3. Gewerbesteuer auf Messekosten

**Werden gemietete Wirtschaftsgüter nur bis zu 3-mal im Jahr für die Teilnahme an Fachmessen benötigt, stellen diese kein sog. fiktives Anlagevermögen dar. Eine gewerbsteuerliche Hinzurechnung findet nicht statt.**

Eine GmbH nahm im Jahr 2016 an 3 Fachmessen mit einer Gesamtdauer von 10 Tagen teil. Hierbei hat sie den Messestand jeweils gemietet. Das Finanzamt rechnete diese Mietaufwendungen bei der Ermittlung des Gewerbeertrags hinzu. Der Einspruch der GmbH blieb erfolglos.

Die Klage hatte Erfolg. Zwar werden 20 % der Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung von beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen, bzw. 50 % der Miet- und Pachtzinsen für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen, hinzugerechnet. Doch dazu gehören nicht die hier zu beurteilenden Aufwendungen für einen Messestand.

Es mangelt zum einen an einer feststellbaren Gegenleistung für die Überlassung von beweglichen oder unbeweglichen Wirtschaftsgütern. Die Aufwendungen sind eher für den Auf- und Abbau des Messestands erbracht worden. Bei anderen Kostenelementen könnte es sich zwar um Miet- und Pachtzinsen handeln. Doch ist in die Kosten des Messeveranstalters als Zahlungsempfänger wohl auch dessen Organisationsaufwand in die Kostenberechnung eingeflossen.

Schließlich sind die Aufwendungen nicht für Wirtschaftsgüter entstanden, die Anlagevermögen darstellen würden, wenn sie im Eigentum der Klägerin stünden – sog. fiktives Anlagevermögen. Für die Abgrenzung ist auf die Zweckbestimmung des Wirtschaftsguts in dem Betrieb abzustellen; dazu ist der jeweilige Geschäftsgegenstand des Unternehmens maßgeblich. Bei der Klägerin ist demnach für Wirtschaftsgüter eines Messestandes mit nur 3-maliger Nutzung im Jahr kein dauerhaftes Vorhandensein erforderlich.